CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C / SALIDA
Fecha: 2023-12-13 16:54:09
Salida V.U.R No: 32318831
No. Folios: 3
Tipo de radicacion: Expediente
Tipo de documento: Conceptos
No. de expediente: 2332395

CONCEPTO DE NORMA Nº 23-3-2395

Bogotá D.C., diciembre 11 de 2023

13 DIC 2023

Señores:
CAICEDO GLORIA ANGELICA
ingeandrescarrillo@hotmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA Nº 23-3-2395**
DIRECCIÓN: **CL 47 A 4 16 ESTE**
URBANIZACIÓN: **DESARROLLO PARDO RUBIO**
LOCALIDAD: **CHAPINERO**

Respetados Señores:

En atención a su solicitud, me permito informarle que de conformidad con el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 "*Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.*", el predio se localiza en la Unidad de Planeamiento Local Cerros Orientales, Tratamiento Desarrollo, Área de Actividad Proximidad Generadora de Soportes Urbanos.

De acuerdo con la información suministrada y revisada la Base de Datos Geográfica de la Secretaria Distrital de Planeación, el predio presenta las siguientes condiciones:

1. El predio se encuentra en amenaza media por movimientos de remoción en masa, al respecto el artículo 22 del Decreto 555 de 2021, indica:

> *"**Artículo 22. Procesos de urbanización, parcelación y/o construcción en áreas con condición de amenaza y riesgo por movimientos en masa e inundación**. Previo al proceso de desarrollo de actuaciones urbanísticas, el interesado deberá adelantar los estudios detallados de riesgo en los predios ubicados en áreas con condición de amenaza, amenaza media y alta por movimientos en masa o inundación, acorde con los términos de referencia establecidos para cada tipo de amenaza, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.2.1.3.2.2.1. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya. Dichos estudios determinarán la viabilidad o no de continuar con el proceso de licenciamiento, así como las medidas de mitigación del riesgo que permitan la disminución de la amenaza y/o el nivel de riesgo.*
>
> ***Parágrafo 1.** Para las áreas con condición de amenaza por movimientos en masa, los estudios detallados de riesgo se elaborarán con base en los términos de referencia establecidos por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático – IDIGER en la Resolución 110 de 2014 del IDIGER o la norma que la modifique o sustituya, considerando como mínimo el área de influencia de los movimientos en masa potenciales y activos que puedan generar riesgo.*
>
> *El IDIGER emitirá concepto sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en los términos de referencia; en todo caso, la responsabilidad por los resultados de los estudios y la implementación de las medidas de mitigación establecidas en dichos estudios es del interesado en desarrollar el predio ubicado en áreas con condición de amenaza, amenaza media y alta por movimientos en masa o inundación. Los estudios deben considerar la evaluación de estabilidad de las intervenciones y el diseño de las medidas de estabilización correspondientes, además de lo definido en la Resolución 462 de 2017 del Ministerio Vivienda, Ciudad y Territorio o las normas que la modifiquen o sustituyan.*
>
> ***Parágrafo 2.** Para el caso de inundación, el IDIGER elaborará los términos de referencia para el desarrollo de los estudios de riesgo detallados. En tanto se adoptan los términos de referencia para estudios de detalle por inundación, se deberá cumplir con las condiciones técnicas para la elaboración de estudios detallados de riesgo definidas en el artículo 2.2.2.1.3.1.4 y siguientes del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Y los responsables del desarrollo de procesos de urbanización, parcelación y/o construcción en el marco de los estudios en mención, deberán establecer y analizar las alturas y velocidades del flujo en los escenarios de riesgo por inundación (desbordamiento, rompimiento) a los cuales se encuentra expuesto el sitio del proyecto u obra civil a desarrollarse, que permitan definir sistemas constructivos acordes; además de las medidas de protección y reducción de la vulnerabilidad de la infraestructura a las que pueda verse expuesta, conforme a lo dispuesto en el*

Artículo 42 de la Ley 1523 de 2012, como parte integral de los Planes de Gestión del Riesgo de Desastres de Entidades Públicas y Privadas, y conforme a lo dispuesto en el Decreto Nacional 2157 de 2017 y el que lo modifique o sustituya".

2. El predio hace parte del Plan de Manejo de la Franja de Adecuación perteneciendo al Área de Consolidación del Borde Urbano. De acuerdo con el Auto del 09 de agosto de 2016, proferido por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca la viabilidad de la solicitud de la correspondiente licencia quedará supeditada a que se cumpla con lo siguiente:

   Emisión del concepto ordenado a través del acta conjunta entre la Corporación Autónoma Regional (C.A.R) y Secretaria Distrital de Ambiente (S.D.A) No. 8 del 31 de mayo de 2019, referente a la afectación de los recursos hídricos y biodiversidad de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá. Para la emisión de dicho concepto este Despacho compulsara la documentación requerida en el numeral 3:2 del Acta conjunta a las dos entidades.

   Por consiguiente y bajo el estricto cumplimiento de las situaciones anteriormente mencionadas, este Despacho únicamente procederá a dar trámite a la correspondiente solicitud de licencia.

3. El predio hace parte de la delimitación en el mapa N° CU-5.3 "*Sectores Consolidados*" actualizado mediante Resolución 1662 del 26 de julio de 2023, **en los cuales, de conformidad con lo señalado en los artículos 264 y 275 del Decreto Distrital 555 de 2021 no aplica el tratamiento urbanístico de desarrollo por tratarse de zonas o áreas que se entienden urbanizadas**, y por tanto podrán usar excepcionalmente el plano de la Manzana Catastral en cumplimiento de lo establecido en el artículo 5 de la mencionada resolución, como base cartográfica de soporte técnico para adelantar los trámites referidos a actuaciones urbanísticas relacionadas con licencias de construcción en cualquiera de sus modalidades, reconocimiento de edificaciones, licencias de subdivisión en la modalidad de reloteo y licencias de urbanización exclusivamente en la modalidad de reurbanización.

   En aplicación de lo establecido en los artículos 593 y 594 del Decreto Distrital 555 de 2021 los cuales señalan que:

   Artículo 593.Situaciones jurídicas consolidadas. *Los actos administrativos de contenido particular y concreto que autorizan las actuaciones urbanísticas consolidan situaciones jurídicas en cabeza de sus titulares y los derechos y las obligaciones contenidos en ellas. Las normas urbanísticas definidas en el presente Plan respetarán situaciones jurídicas consolidadas de contenido particular y concreto, y se aplicarán sin perjuicio de los derechos de construcción y desarrollo autorizados en las licencias urbanísticas y actos administrativos de legalización urbanística debidamente expedidos y ejecutados, atendiendo a la Constitución y la Ley.*

   Artículo 594.Solicitudes de licencias urbanísticas y reconocimientos. *Las normas consignadas en el presente Plan, respecto de las licencias urbanísticas, se aplicarán teniendo en cuenta las siguientes disposiciones:*

   1. Las solicitudes de actos de reconocimiento y licencias urbanísticas en sus diferentes modalidades así como el reconocimiento de edificaciones existentes, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación en legal y debida forma, como lo establece el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, salvo que el interesado manifieste, de manera expresa y por escrito, que su solicitud sea resuelta con base en las normas establecidas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

   2. Tratándose de licencias urbanización, de conformidad con el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, sus titulares tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones:

   a. Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo y reurbanización o de la licencia de parcelación o;

   b. Que el titular de la licencia de urbanización haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la

CONCEPTO DE NORMA Nº 23-3-2395

misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes.

3. De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.4.2. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya el proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado.

4. De conformidad con el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, los proyectos de construcción por etapas, para los cuales se solicite licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, siempre y cuando se sometan al régimen de propiedad horizontal establecido por la Ley 675 de 2001 o la norma que la modifique, adicione o sustituya, se someterán a la reglamentación urbanística con la que se apruebe el plano general del proyecto y de la primera etapa, siempre que la licencia de construcción para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.

5. Las solicitudes de actos de reconocimiento y de licencias urbanísticas, en sus diferentes clases y modalidades, que se radiquen con posterioridad a la entrada en vigencia del presente Plan, serán tramitadas y resueltas con base en las disposiciones adoptadas en el presente plan y los instrumentos que lo desarrollen y complementen

(Lo resaltado con negrita fuera de texto)

En este sentido y en relación con lo expuesto, le corresponde la norma específica contenida en la Resolución 0451 del 22 de diciembre de 1999 *"Por medio de la cual se legalizan unos desarrollos, asentamientos o barrios, localizados en el Distrito Capital en la localidad N° 02 de Chapinero"* - Desarrollo Pardo Rubio - manzana 56-7 – lote 8 – plano CH19-4-01 y de manera general la norma contenida en el Decreto 735 del 22 de noviembre de 1993 *"Por el cual se asigna y reglamenta el Tratamiento General de Actualización en las Áreas Urbanas y se dictan otras disposiciones"* – Tratamiento General de Actualización, Zona Residencial General – Código **A-RG-03-3C.**

USOS

CODIGO	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO
A-RG-03-3C Tratamiento de Actualización Área de Actividad especializada Zona residencial general	Especializada	Residencial General	Vivienda	Comercio de Cobertura local IA y IB. Institucional Clase I Industria Clase I

ANTEJARDINES

Los predios ubicados en los costados de manzana, que se pretendan desarrollar, deberán dejar un área de antejardín, siempre y cuando en el costado donde se encuentren ubicados al menos el 40 % de os predios desarrollados lo hayan previsto. La dimensión del antejardín será la mayor existente en los predios desarrollados, sin superar los 5.0 metros.

PARAMENTACIÓN

Rigé la Paramentación señalada en el plano urbanístico de cada barrio, asentamiento o desarrollo que se legaliza mediante la resolución 0451 de 1999.

CONCEPTO DE NORMA Nº 23-3-2395

En los caso en que se señalen áreas por trazados viales, tanto en vías arterias como locales principales, o por cualquier otro elemento del primer nivel de zonificación, el paramento es el demarcado como límite de este elemento y no se permiten avances sobre él.

AISLAMIENTOS

Lateral: No se exige.

Posterior: 3.0 m a partir del tercer piso.

VOLADIZOS

No se permiten voladizos en los predios con frentes sobre zonas verdes o rondas de rio y quebradas. Los demás predios, se regirán por lo establecido en el Articulo 24 del decreto 735 de 1993. Además, deberá darse cumplimiento a las distancias mínimas horizontales y verticales exigidas por las normas sobre construcción de redes aéreas.

ESTACIONAMIENTOS

Se permiten en lotes individuales con frente a vías vehiculares y deberán cumplir con las cuotas mínimas establecidas para el sector de demanda D, señaladas en el Decreto 321 de 1992.

EDIFICABILIDAD

ALTURA: 3 PISOS.

La altura por piso es libre siempre y cuando la altura total de la edificación no sobrepase la dimensión en metros resultante de la siguiente fórmula:

ALTURA EN METROS: (3 X 3.30) + 1.50 Mts. = 11.40 Metros

RAMPAS Y ESCALERAS

Pueden iniciar su desarrollo a partir del paramento de construcción hacia el interior de la edificación.

EQUIPAMIENTO COMUNAL

Se exige equipamiento comunal a las obras nuevas cuando se proyecten ocho (8) o más unidades habitacionales o más de 1200 m2 de área neta construida en otros usos. El equipamiento comunal de estas edificaciones debe cumplir con lo siguiente:

PROPORCIÓN Y DESTINACIÓN	EQUIPAMIENTO COMUNAL Y DISTRIBUCION EN LAS DIFERENTES DESTINACIONES			
USO	PROPORCION EXIGIDA	RECREATIVOS Y ZONAS VERDES	SERVICIOS COMUNALES	ESTACIONAMIEN. ADICIONALES

CONCEPTO DE NORMA Nº 23-3-2395

VIVIENDA	10 m2 por cada 80 m2 de área neta construida para vivienda	MINIMO 40 %	MINIMO 15 %	MINIMO 10% MÁXIMO 25%

- Los porcentajes de distribución del equipamiento comunal deben sumar el 100% de la cuantía exigida.
- En desarrollos residenciales, como mínimo el 70% del área de equipamiento comunal debe localizarse a nivel de terreno o primer piso. El 30% restante puede localizarse en otros pisos, en semisótanos, sótanos, terrazas o cubiertas del edificio, siempre que estas últimas áreas sean descubiertas.
- En Desarrollos con otros usos, como mínimo el 50% del área de equipamiento comunal debe localizarse a nivel de terreno o primer piso. El 50% restante puede localizarse en otros pisos, en semisótanos, sótanos, terrazas o cubiertas del edificio, siempre que estas últimas áreas sean descubiertas.
- No se permite la localización del equipamiento comunal en terrazas o cubiertas que estén en zonas de aislamiento reglamentario.

CERRAMIENTOS

Los cerramientos en edificaciones deben sujetarse a lo siguiente:

- Contra predios vecinos o edificaciones, en primer piso: Se deben levantar en los linderos del predio con altura máxima de 2.50 mts.
- Contra espacio público o al interior de terrazas de los últimos pisos. Se pueden levantar elementos de protección con antepechos de 0.60 metros de altura máxima y, a partir de éstos, elementos de protección en materiales que permitan transparencia total, hasta alcanzar una altura de 1.20 metros como máximo.

NOTA:
La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante Licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.
El presente concepto no constituye licencia de funcionamiento, ni legaliza o autoriza construcción, modificación o adecuación, refiriéndose únicamente a la viabilidad del uso y las condiciones de edificabilidad dada la ubicación del predio; se expide con base en la información suministrada por el solicitante, la cual recibimos bajo el principio constitucional de la buena fé; cualquier inconsistencia dejará sin efecto el contenido del mismo.

Cordialmente,

JUANA SANZ MONTAÑO CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3

ELABORÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO